

# INFORME DE TASACIÓN PROPIEDAD

ROL: 3985- 16  
LOS NÍSPEROS 916  
COMUNA DE HUECHURABA  
REGIÓN METROPOLITANA



**ABRIL 2025**

---

**NIBALDO VALDÉS VELOSO**  
Perito Judicial Tasador de Propiedades  
[nibaldo.valdes@gmail.com](mailto:nibaldo.valdes@gmail.com)

# ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO .....	3
1. OBJETIVO DEL INFORME.....	6
2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.....	7
3. ANTECEDENTES LEGALES DEL INMUEBLE.....	8
3.1 DOMINIO VIGENTE.....	8
3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.....	8
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.....	9
4. PROPIEDAD UBICADA EN HUECHURABA – ROL 3985-16. ....	10
4.1 DESCRIPCION COMUNA DE HUECHURABA .....	10
4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.....	11
4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD. ....	12
4.4 REGISTRO EN EL SII.....	15
4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII.....	15
4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. ....	16
4.7 USOS PERMITIDOS. ....	17
4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.....	18
4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO. ....	19
5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.....	21
5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN. ....	21
5.2 VALORACIÓN COMERCIAL. ....	23
5.2.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2017). ....	23
5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2017 .....	24
5.2.3 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025 .....	25
6. TASACIONES .....	26

<b>7. ANEXOS.....</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025. ....</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO. ....</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022. ....</b>	<b>30</b>
<b>ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN. ....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 5: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII. ....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO.....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.....</b>	<b>36</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO. ....</b>	<b>4</b>

## RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe técnico tiene por objeto determinar el **valor comercial** del inmueble ubicado en **Pasaje Los Nísperos N°916**, comuna de **Huechuraba**, Región Metropolitana, en el marco del juicio ordinario de mayor cuantía caratulado **“Bravo / Gómez”**, Rol **C-9660-2024**, seguido ante el **27° Juzgado Civil de Santiago**. El encargo se origina a raíz de una **demanda de nulidad de contrato**, en la que se cuestiona la validez de una **compraventa celebrada entre familiares directos el 27 de noviembre de 2017**, bajo la hipótesis de **simulación relativa**. El informe contempla dos escenarios temporales de referencia:

- **Mayo de 2021**, correspondiente a la fecha de la compraventa impugnada.
- **Abril de 2025**, correspondiente a la fecha de emisión del presente informe.

El análisis considera antecedentes **catastrales, registrales y urbanísticos**, incluyendo certificados del SII, inscripción de dominio, certificado de no expropiación y normativa territorial del **Plan Regulador Comunal de Huechuraba**.

El inmueble se encuentra emplazado en la **Zona ZH1 – Residencial (Sector Antiguo)**, conforme a la zonificación establecida en el PRC aprobado por Decreto Exento N° 1.314/2004 y sus modificaciones posteriores. Esta zona permite el uso habitacional preferente, con las siguientes condiciones normativas aplicables:

- **Altura máxima:** 9 metros (2 pisos)
- **Coefficiente de ocupación de suelo (COS):** 60%
- **Coefficiente de constructibilidad (CC):** 1,0
- **Agrupamiento:** pareado o continuo
- **Superficie predial mínima:** 160 m<sup>2</sup>
- **Antejardín:** mínimo 2–3 metros, según ancho de la vía

El inmueble no presenta afectación por expropiaciones, pero **se encuentra sujeto a una medida precautoria de prohibición de celebrar actos o contratos**, dictada en el contexto del juicio Rol C-19070-2024, lo que constituye una restricción vigente al dominio.

Según el certificado de avalúo fiscal detallado, el predio posee una **superficie de terreno de 162 m<sup>2</sup>** y una **construcción de 48 m<sup>2</sup>**, correspondiente a una vivienda en **madera**, construida en el año **1976**, clasificada como de **calidad media inferior**.

Para la valorización se aplicó una metodología mixta:

- **Enfoque comparativo:** para estimar el valor del terreno urbano, mediante análisis de muestras de mercado.
- **Enfoque de costo de reposición depreciado:** para valorar la edificación existente, aplicando un coeficiente de depreciación técnica según antigüedad y estado aparente.

Las estimaciones se expresan en pesos chilenos (\$) y unidades de fomento (UF), con base en el valor vigente a cada fecha:

Escenario	Valor Comercial Estimado
2021	\$17.989.171 / 609 UF
2021	\$79.398.255/ 2.033 UF

Estos valores corresponden al total del inmueble (terreno + edificación). La tasación no incluye obras complementarias no visibles ni registradas, tales como cierres perimetrales, pavimentos o instalaciones exteriores.

Para el cálculo del costo de reposición, se consideró un valor unitario de **5 UF/m<sup>2</sup>** para edificaciones en madera, de calidad baja en sectores residenciales consolidados.

El informe se elaboró conforme a los lineamientos de la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, aplicando criterios técnicos objetivos y verificables.

Finalmente, se deja constancia de que el perito **no tuvo acceso al interior del inmueble**, por lo que la inspección se limitó a observación desde el espacio público, imágenes satelitales y cartografía oficial.

## 1. OBJETIVO DEL INFORME.

El presente informe pericial tiene por finalidad determinar el **valor comercial** del inmueble ubicado en **Pasaje Los Nísperos N° 916, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana**, identificado con el **Rol de Avalúo N° 3985-16**, conforme a los criterios técnicos establecidos en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, relativa a la metodología de tasaciones de bienes raíces urbanos.

Este informe ha sido solicitado por la abogada patrocinante **Nancy Daniela Salina Reyes**, en representación de la parte demandante en la causa civil caratulada **“Bravo / Gómez”, Rol C-9660-2024**, seguida ante el **2° Juzgado Civil de Santiago**, cuyo objeto es impugnar la validez de un contrato de compraventa celebrado en el año **2017**, invocando **simulación relativa e ilícita**.

En cumplimiento del encargo, el perito actúa con independencia técnica, objetividad y respaldo profesional, desarrollando una evaluación imparcial orientada a establecer un valor razonable del inmueble en **dos escenarios temporales claves**:

- **Mayo 2017**: fecha de celebración de la compraventa cuestionada.
- **Abril 2025**: fecha de emisión del presente informe.

Para ello, se han recopilado, verificado y analizado antecedentes provenientes de fuentes oficiales, incluyendo el **Servicio de Impuestos Internos (SII)**, el **Conservador de Bienes Raíces de Santiago**, el **Plan Regulador Comunal de Huechuraba**, certificados catastrales, imágenes satelitales actualizadas, planos reguladores, ordenanzas y datos comparativos de mercado.

La tasación considera el valor del terreno y de las construcciones existentes, en función de su condición física y normativa, mediante la aplicación combinada de los siguientes métodos:

- **Método de comparación de mercado** (para el terreno).
- **Método de costo de reposición depreciado** (para la edificación).

Este informe constituye un insumo técnico verificable y fundado, orientado a respaldar el análisis jurídico de los hechos en controversia, aportando un criterio pericial claro y transparente sobre el valor económico del bien raíz objeto del litigio.

## 2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.

Para la elaboración del presente informe de tasación se han aplicado **criterios técnicos respaldados por normativa vigente** y se ha recurrido a **fuentes oficiales, especializadas y verificables**. La valoración se ha realizado conforme a los principios de objetividad, imparcialidad y rigor metodológico establecidos para peritajes judiciales.

### Normativa Aplicada.

- [NCh 3658/2021](#) – *Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Parte 1: Términos, definiciones y disposiciones generales*. Esta norma establece los fundamentos técnicos para la valorización de bienes raíces urbanos, incluyendo definiciones y enfoques de valoración.

### Fuentes de Información Utilizadas.

#### a) Bases de Datos y Sistemas de Información Pública.

- **Servicio de Impuestos Internos (SII)** – Información catastral, avalúos fiscales y fichas técnicas.
- **Conservador de Bienes Raíces de Santiago** – Títulos de dominio e inscripciones.
- **Plan Regulador Comunal y Ordenanzas Local** – Normativa urbanística aplicable.
- **Sistemas de Información Geográfica** – Herramientas de georreferencia: *Google Maps* y *Google Earth*.

#### b) Certificados y Documentos Oficiales.

- **Certificado de Avalúo Fiscal actualizado (año 2025)** – *Anexo 1*.
- **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** – *Anexo 2*.
- **Ficha Comunal - Reavalúo No Agrícola 2022** – *Anexo 3*.
- **Certificado de No Expropiación** – *Anexo 4*.
- **Certificado de Antecedentes de Bien Raíz – SII** – *Anexo 5*.
- **Plan Regulador y Ordenanza Comunal**.

#### c) Otros Documentos y Herramientas Técnicas.

- **Tabla de Vida Útil de los Bienes Físicos del Activo Inmovilizado** – Referencia para depreciación de construcciones.

### **3. ANTECEDENTES LEGALES DEL INMUEBLE.**

#### **3.1 DOMINIO VIGENTE.**

Se revisaron los antecedentes registrales del inmueble ubicado en **Pasaje Los Nísperos N° 916**, comuna de **Huechuraba**, Región Metropolitana, individualizado bajo el **Rol de Avalúo N° 3985-16**.

La propiedad se encuentra inscrita a nombre de **Joseline Alejandra Caro Bravo**, en virtud de una **escritura pública de compraventa** otorgada el **13 de mayo de 2021** ante el **Notario Juan Sáiz Del Campo**, correspondiente a la **Vigésima Octava Notaría de Santiago**, bajo el **repertorio N° 775-2021**. Dicha inscripción figura a **fojas 41238, número 60342 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago**.

Conforme a los antecedentes acompañados en autos, esta inscripción consta en el **certificado de dominio vigente** presentado como medio de prueba por la parte demandante. Si bien el perito no tuvo a la vista una copia directa del certificado original, se verificó su existencia mediante revisión de los documentos fundantes de la demanda en la causa **“Bravo / Gómez”, Rol C-9660-2024**, actualmente en tramitación ante el **27° Juzgado Civil de Santiago**.

#### **3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.**

Conforme a los antecedentes judiciales contenidos en la causa **“Bravo / Gómez”, Rol C-9660-2024**, tramitada ante el **27° Juzgado Civil de Santiago**, se decretó una **medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos** respecto del inmueble ubicado en **Pasaje Los Nísperos N° 916**, comuna de **Huechuraba**, identificado con el **Rol de Avalúo N° 03985-00016**.

La medida fue solicitada por la abogada patrocinante de la parte demandante, invocando el **carácter litigioso del bien raíz**, con fundamento en los artículos **290, 296 y 297 del Código de Procedimiento Civil**, así como en el artículo **1464 N° 4 del Código Civil**.

El Tribunal acogió dicha solicitud, ordenando la inscripción inmediata de la prohibición, **sin necesidad de notificación previa a la parte demandada**, con el objeto de prevenir actos de disposición o gravamen que pudieran comprometer el resultado del juicio.

Posteriormente, la medida fue **ratificada mediante resolución de reemplazo**, la cual confirmó su procedencia sobre la base de la existencia de **presunción grave del derecho reclamado y riesgo procesal**.

Si bien el perito **no tuvo acceso directo al certificado de inscripción en el Registro de Prohibiciones**, consta en autos que la medida fue **ordenada judicialmente y acompañada como prueba por la parte demandante**. En consecuencia, se considera que esta constituye una **restricción vigente al dominio** del inmueble materia de este informe.

### **3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.**

Conforme al **Certificado de No Expropiación N° 3195403** (véase anexo 4), emitido el **1 de mayo de 2025** por el **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU RM)**, el inmueble ubicado en **Pasaje Los Nísperos N° 916**, comuna de **Huechuraba**, Rol de Avalúo **N° 3985-16**, **no se encuentra afecto a expropiación** por parte de dicho organismo.

El certificado fue solicitado por el perito firmante, con fines expresos de ser presentado en la causa **Rol C-9660-2024**, seguida ante el **27° Juzgado Civil de Santiago**. El documento fue emitido conforme a lo dispuesto en los **artículos 5 y 20 de la Ley N° 19.628 sobre protección de la vida privada**, y el **artículo 17 de la Ley N° 19.880 sobre procedimientos administrativos**.

En consecuencia, el inmueble puede ser considerado **libre de afectación por expropiación**, tanto a nivel legal como valorativo, no siendo procedente aplicar descuentos o ajustes correctivos por riesgo expropiatorio en la determinación de su valor comercial.

#### **4. PROPIEDAD UBICADA EN HUECHURABA – ROL 3985-16.**

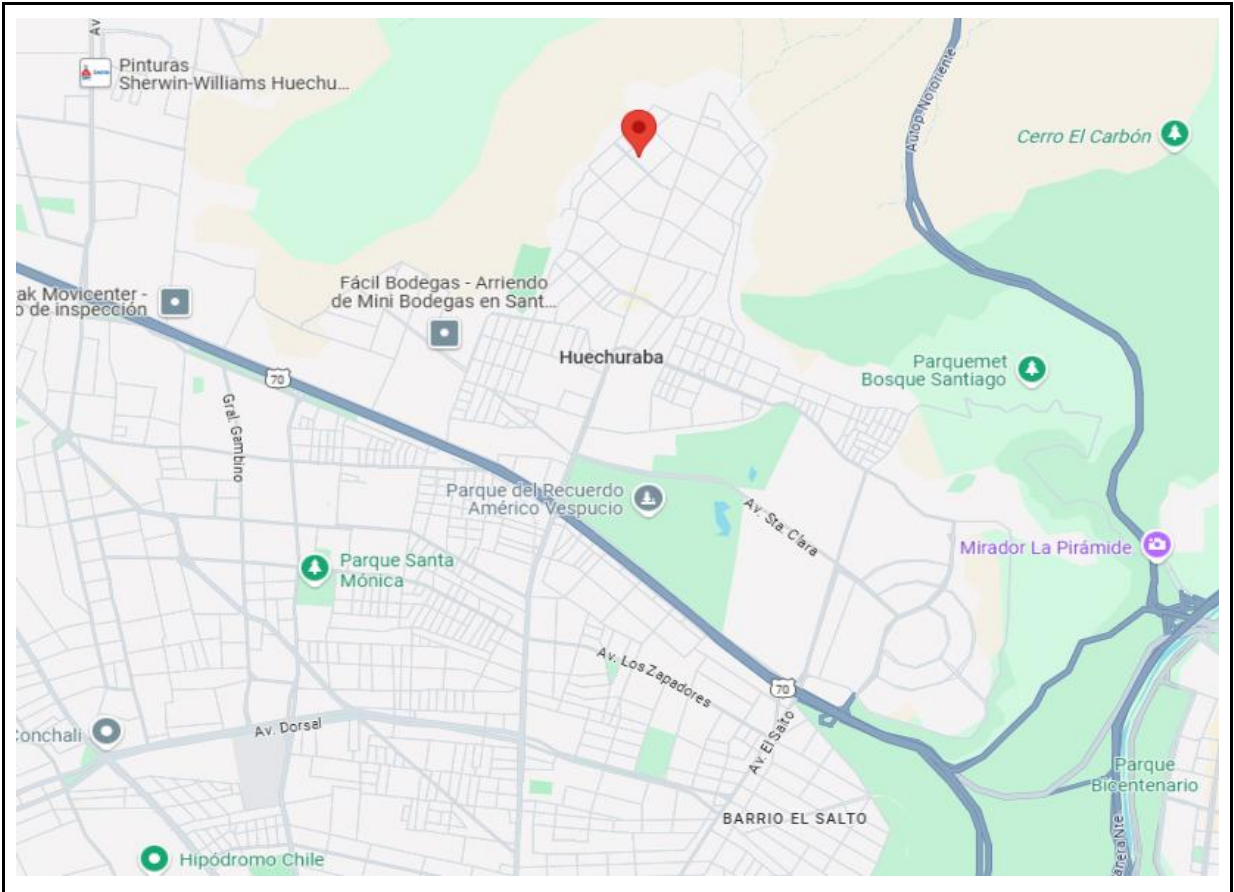
##### **4.1 DESCRIPCION COMUNA DE HUECHURABA**

La comuna de **Huechuraba** se ubica en el sector norte de la ciudad de **Santiago**, Región Metropolitana, y limita con las comunas de **Quilicura**, **Conchalí** y **Recoleta**. Hacia el norte y el oriente colinda con el **cordón montañoso del Parque Metropolitano Norte** y zonas naturales no urbanizadas, las cuales constituyen una barrera física al crecimiento urbano y **la separan de la comuna de Vitacura**.

Su territorio presenta una estructura urbana **mixta**, que combina zonas residenciales consolidadas con áreas destinadas a **equipamiento**, **actividades productivas** y un importante **polo empresarial**. Destaca en particular el sector oriente de la comuna, donde se ubica la **Ciudad Empresarial de Huechuraba**, uno de los principales núcleos de oficinas y servicios de la Región Metropolitana, que ha impulsado el desarrollo inmobiliario y vial del sector.

La comuna cuenta con sectores de **mediana densidad**, presencia de **vivienda social**, y una infraestructura vial estructurada en torno a avenidas como **Pedro Fontova**, **Américo Vespucio Norte**, **Dorsal**, **El Salto** y conectividad directa con **Ruta 5 Norte** y **Túnel San Cristóbal**, lo que favorece su integración con la red de transporte metropolitano.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de Huechuraba**, aprobado mediante **Decreto Exento N° 1314/2004** y sus modificaciones posteriores, la planificación territorial contempla una zonificación predominantemente **residencial**, complementada con subzonas de **uso mixto** y **equipamiento comunal**. La normativa urbanística regula el desarrollo mediante parámetros de **ocupación del suelo**, **altura**, **agrupamiento y densidad**, promoviendo la **consolidación de barrios tradicionales**, la contención del crecimiento hacia zonas no urbanizadas y la compatibilidad armónica entre actividades residenciales, comerciales e institucionales.



[Los Nísperos Huechuraba](#)

#### 4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de **ubicación URBANA** en la comuna de **Huechuraba**, provincia de **SANTIAGO**, con **destino HABITACIONAL**, compuesto por **1 unidad tasable**. La información registrada en el **Servicio de Impuestos Internos (SII)** (véase anexo 1 y 2) actualizada al año 2025, corresponde a la siguiente:

<b>Dirección:</b>	Pasaje Los Nísperos N° 916
<b>Avalúo Fiscal Total:</b>	\$22.223.015
<b>Avalúo Exento:</b>	\$22.223.015
<b>Avalúo Afecto:</b>	\$0
<b>Contribución Trimestral:</b>	No paga contribuciones
<b>Superficie Total del Terreno:</b>	162 metros cuadrados
<b>Superficie Total Construida:</b>	48 metros Cuadrados
<b>Material:</b>	Madera

La información previa fue extraída de los distintos **certificados oficiales adjuntos en los anexos**, los cuales aportaron antecedentes legales, catastrales, normativos y constructivos relevantes para la elaboración de la tasación.

**Nota:** Para una mejor comprensión de las clasificaciones empleadas en los certificados del SII (tales como “Sitio Eriazo”, “Urbano”, “Rural”, “Destino” y otras categorías territoriales o fiscales), véase el **Anexo 6**.

#### 4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

El inmueble objeto del presente informe se localiza en las coordenadas geográficas **-33.362956 de latitud** y **-70.635199 de longitud**, correspondientes al sistema de referencia geodésico **WGS 84**. Esta ubicación se sitúa en el **sector norponiente del área urbana consolidada** de la **comuna de Huechuraba**, Región Metropolitana.

Según la zonificación establecida en el **Plan Regulador Comunal de Huechuraba**, el predio se emplaza dentro del **radio urbano consolidado**, en una **zona clasificada como preferentemente residencial**, correspondiente a la **Zona ZH1 – Sector Antiguo**. Esta subzona permite el **uso habitacional unifamiliar** y establece condiciones normativas específicas, tales como **altura máxima**, **sistema de agrupamiento**, **coeficiente de ocupación del suelo (COS)** y **coeficiente de constructibilidad (CC)**, orientadas a resguardar la morfología tradicional del barrio y a **limitar procesos de densificación no armónica** con el entorno construido.



[Los Nísperos Huechuraba](#)

**Accesos y Conectividad:** La propiedad se emplaza en el interior de un área residencial consolidada de la comuna de **Huechuraba**, con acceso principal por **Pasaje Los Nísperos**, vía pavimentada y urbanizada, conectada a calles locales como **Pasaje Tierra de Hoja**, **Pasaje Las Frambuesas** y **Los Lúcumos**.

El inmueble se encuentra a **pocos metros de Avenida Recoleta**, una vía estructurante de carácter metropolitano que articula la zona oriente de Huechuraba y conecta directamente con comunas como **Recoleta**, **Conchalí** y el anillo vial de **Américo Vespucio Norte**. Esta avenida permite una buena conectividad vehicular hacia el centro y norte de Santiago.

En materia de transporte público, el sector cuenta con **recorridos del sistema Red Metropolitana de Movilidad (ex Transantiago)**, con paraderos ubicados en **Avenida Recoleta** y calles cercanas. La estación de **Metro Dorsal (Línea 2)** se ubica a aproximadamente **1,7 km**, lo que permite conexión subterránea mediante transporte combinado.

**Comercio y Servicios:** En un radio cercano a **500 metros**, el entorno inmediato presenta **comercio de escala barrial**, incluyendo **almacenes, minimarkets, botillerías, verdulerías y ferias libres**, como la **Feria de los Sábados Pablo Neruda**, ubicada en las cercanías.

A nivel comunal, se accede fácilmente a **supermercados, farmacias, centros de pago y servicios financieros**, localizados principalmente en **Avenida Recoleta** y **Pedro Fontova**, ambas vías de alta circulación. Asimismo, el eje **Américo Vespucio Norte** concentra comercio mayor, centros de servicios y acceso a áreas comerciales externas, incluyendo centros logísticos y zonas de bodegaje vinculadas a la actividad empresarial de Huechuraba.

**Salud y Atención Primaria:** La propiedad se ubica a menos de **300 metros del CESFAM Dr. Salvador Allende G.**, centro de atención primaria que presta servicios de **medicina general, salud familiar, control preventivo y urgencias básicas** para la población adscrita del sector poniente de Huechuraba.

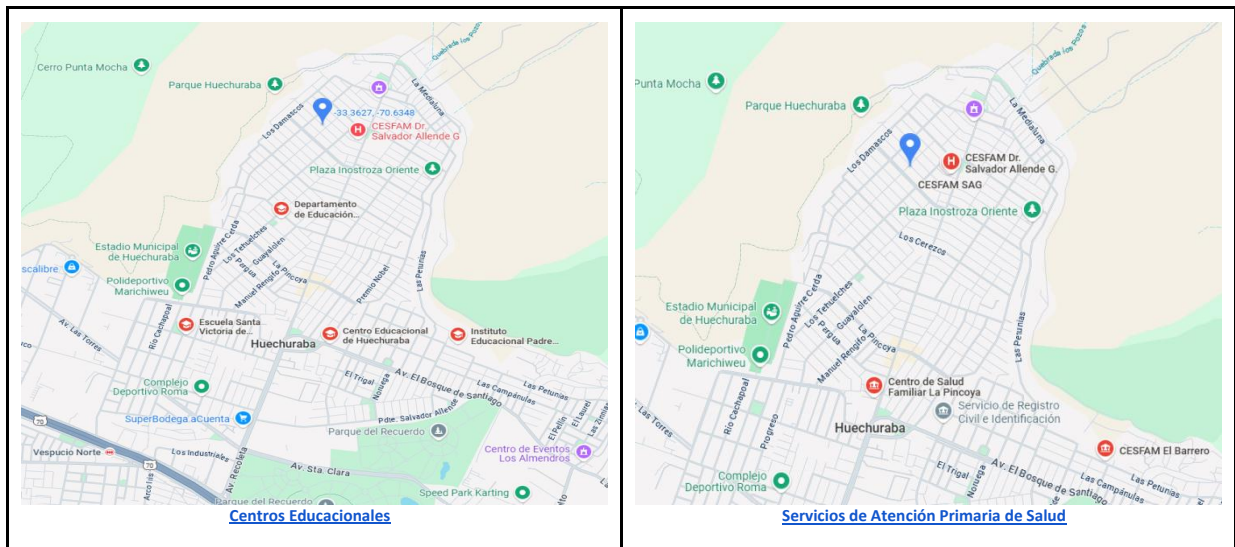
En el mismo entorno inmediato, y también sobre **Avenida Recoleta**, se encuentra el **CESFAM SAG**, lo que refuerza la capacidad de atención ambulatoria y cobertura en salud pública en un radio caminable.

A nivel intercomunal, el inmueble se localiza a **menos de 15 minutos en vehículo del Hospital San José**, principal centro de alta complejidad del sector norte de Santiago, así como de **clínicas privadas** ubicadas en las comunas de **Independencia** y **Recoleta**, lo que permite **acceso oportuno a especialidades médicas, urgencias de mayor complejidad y hospitalización**.

**Instituciones de Educación:** En el entorno inmediato del inmueble se identifican **establecimientos educativos de nivel preescolar, básico y medio**, en su mayoría de carácter **público o subvencionado**, lo que asegura cobertura formativa a nivel comunal. Entre los planteles más cercanos destacan:

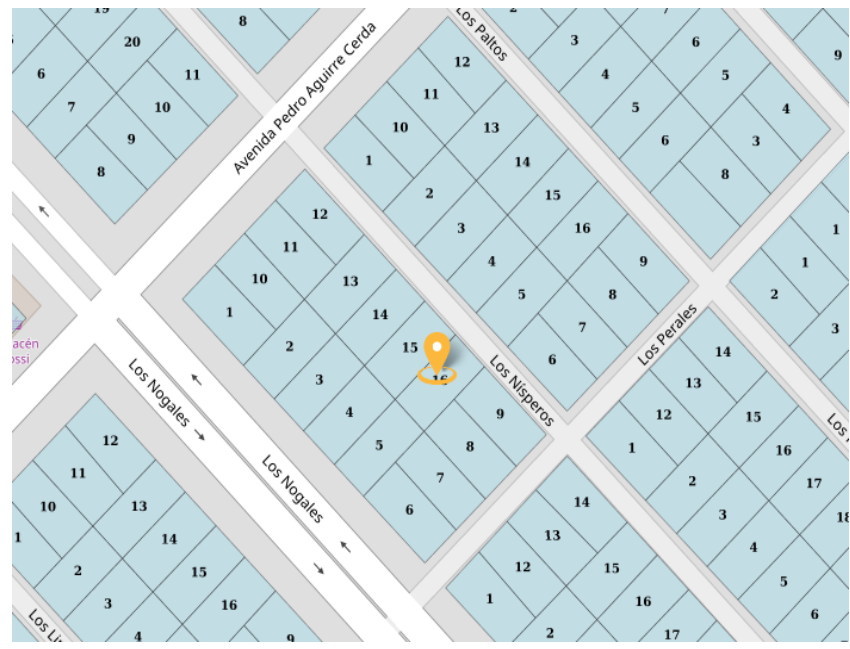
- **Escuela D-155 José Martí**, de enseñanza básica, ubicada a corta distancia sobre el eje Los Manzanos.
- **Liceo Polivalente Abdón Cifuentes**, establecimiento de educación media con formación humanista-científica y técnico profesional.
- Diversos **jardines infantiles y salas cuna**, tanto municipales como JUNJI, distribuidos en calles como Las Petunias, Los Lúcumos y Los Olmos.

A nivel superior, la comuna de Huechuraba no cuenta con universidades, sin embargo, existe **proximidad a centros de formación técnica, institutos profesionales y universidades** ubicados en las comunas vecinas de **Recoleta e Independencia**, accesibles mediante transporte público.



#### 4.4 REGISTRO EN EL SII

El Servicio de Impuestos Internos (SII) mantiene registrada la siguiente información respecto de la propiedad:

	<b>DATO PREDIAL</b>
	<b>Catastro Legal</b>
Comuna	ROI Predial
HUECHURABA	3985-16
Dirección o Nombre de la Propiedad	
LOS NISPEROS 916	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
HABITACIONAL	HBB016
<b>Catastro Valorizado</b>	
Avalúo Total	\$22.223.015
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$22.223.015
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025	
El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.	
<b>Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2022 (-)</b>	
Código Área Homogénea	
HBB016	
Rango Superficie Predial (en m <sup>2</sup> )	
60 - 310 m <sup>2</sup>	
Valor m <sup>2</sup> de Terreno	
\$89.477	

#### 4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

Según información proporcionada por el **Servicio de Impuestos Internos (SII)** en el marco del **Reavalúo No Agrícola 2022**, la propiedad objeto del presente informe se encuentra emplazada en el **Área Homogénea HBB016**, clasificada como **urbana con destino habitacional**.

Esta área corresponde a predios de **forma regular** y **topografía regular**, con uso predominante **residencial**, categoría constructiva **baja** y **bajo nivel de densificación**, de acuerdo con los criterios establecidos por el SII para efectos de valoración fiscal.

El rango de superficie predial definido para esta área se sitúa entre **60 y 310 m<sup>2</sup>**, lo que refleja un patrón de subdivisión típico de barrios residenciales consolidados, con viviendas unifamiliares de baja altura.

Esta zonificación tributaria forma parte del sistema de **valoración masiva** utilizado por el SII para fines impositivos, y no representa una tasación comercial individualizada del inmueble.

En el **Anexo 3** se incorpora la **Ficha Comunal Oficial del SII**, la cual detalla los parámetros normativos y territoriales considerados para la asignación de esta área homogénea, facilitando su análisis como contexto de referencia en el presente informe técnico.

#### 4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

A continuación, se incluye una imagen satelital que ilustra la forma general del predio:



Según el análisis de cartografía digital y la revisión satelital realizada mediante Google Maps y Google Earth, el terreno presenta las siguientes características físicas:

**Forma del terreno:** El lote presenta una **forma regular de tipo rectangular**, con **frente hacia Pasaje Los Nísperos**, en una zona de tejido urbano consolidado. Sus dimensiones aproximadas son de **10,0 metros de ancho (frente)** por **18,3 metros de fondo (profundidad)**, lo que configura una **superficie total de 162 m<sup>2</sup>**, coincidente con el catastro fiscal vigente.

Esta proporción permite una **disposición funcional del terreno para uso habitacional**, y resulta adecuada tanto para edificación unifamiliar como para eventuales ampliaciones o adaptaciones normativas, en el marco de lo permitido por el Plan Regulador Comunal vigente. La **regularidad**

**geométrica del predio** favorece su aprovechamiento constructivo y una correcta relación frente-fondo, propia de loteos residenciales tradicionales.

**Topografía:** El predio presenta una **superficie completamente plana**, sin desniveles ni elementos geográficos que afecten su aprovechamiento. **No se observan pendientes, cortes ni taludes**, lo que facilita el desarrollo de obras sin requerir movimientos de tierra significativos. Esta condición **optimiza el uso constructivo y reduce costos** asociados a nivelación y preparación del terreno.

**Condiciones de accesibilidad al predio:** La propiedad cuenta con **acceso directo desde Pasaje Los Nisperos**, vía pavimentada con **urbanización consolidada**, incluyendo veredas, iluminación pública y señalización básica. El entorno inmediato presenta **buena conectividad vial y peatonal**, sin restricciones de tránsito ni condiciones que limiten el acceso vehicular o peatonal al inmueble.

#### **4.7 USOS PERMITIDOS.**

El inmueble se encuentra emplazado dentro del **límite urbano consolidado** de la comuna de Huechuraba, en una zona clasificada por el **Plan Regulador Comunal** como **Zona ZH1 – Zona Residencial Sector Antiguo**, conforme a la Ordenanza Local aprobada por **Decreto Exento N° 1314/2004**, con sus modificaciones posteriores.

La **Zona ZH1** está destinada preferentemente a uso **habitacional unifamiliar**, permitiendo además la localización de **equipamientos de escala vecinal y comunal**, tales como:

- Establecimientos de **educación básica y parvularia**
- Servicios de **salud primaria**
- Equipamiento de **culto, seguridad, comercio menor y administración pública**

Estos usos se consideran compatibles con el entorno, siempre que no generen **externalidades negativas** y se ajusten a las condiciones de edificación establecidas en la Ordenanza Local.

**Usos prohibidos en Zona ZH1:** No se permiten los siguientes usos:

- **Actividades industriales o productivas**
- **Talleres, bodegajes o centros de acopio**
- **Equipamientos de escala intercomunal o regional**
- **Comercio mayorista, terminales de transporte o establecimientos de alto impacto urbano**

#### Parámetros urbanísticos aplicables – Zona ZH1

- **Altura máxima de edificación:** 9 metros (hasta 2 pisos)
- **Agrupamiento permitido:** Pareado o continuo
- **Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** 0,6
- **Coefficiente de constructibilidad (CC):** 1,0
- **Antejardín mínimo:** 2 a 3 metros (según el ancho de la vía)
- **Superficie predial mínima:** 160 m<sup>2</sup>

Estos parámetros permiten un desarrollo **de baja densidad**, manteniendo la **morfología tradicional del barrio**, favoreciendo la **habitabilidad** y la integración armónica con el tejido urbano residencial.

#### 4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El inmueble se encuentra ubicado en una **zona urbana plenamente consolidada** de la comuna de **Huechuraba**, con frente a **Pasaje Los Nísperos**, vía pavimentada que cuenta con **veredas, alumbrado público, red de aguas servidas, agua potable, electricidad y recolección domiciliaria de residuos sólidos**, conforme al estándar urbano vigente en el sector.

Mediante revisión de **imágenes satelitales actualizadas** (Google Earth, abril 2025) y análisis personal del entorno inmediato, se constata la existencia de **infraestructura urbana completa**, incluyendo conexiones visibles a redes básicas y edificaciones colindantes que hacen uso de dichos servicios.

No obstante, se deja expresa constancia de que, por razones ajenas al encargo, **el perito no tuvo acceso físico directo al interior del inmueble**, razón por la cual **no fue posible verificar en forma presencial** el estado de conservación, distribución interior ni la efectividad de las conexiones domiciliarias a redes públicas.

En este contexto, se asume que el predio cuenta con **condiciones generales de urbanización acordes a su localización**, aplicando el principio de **presunción razonable**, complementado con antecedentes provenientes de fuentes externas oficiales y verificables.

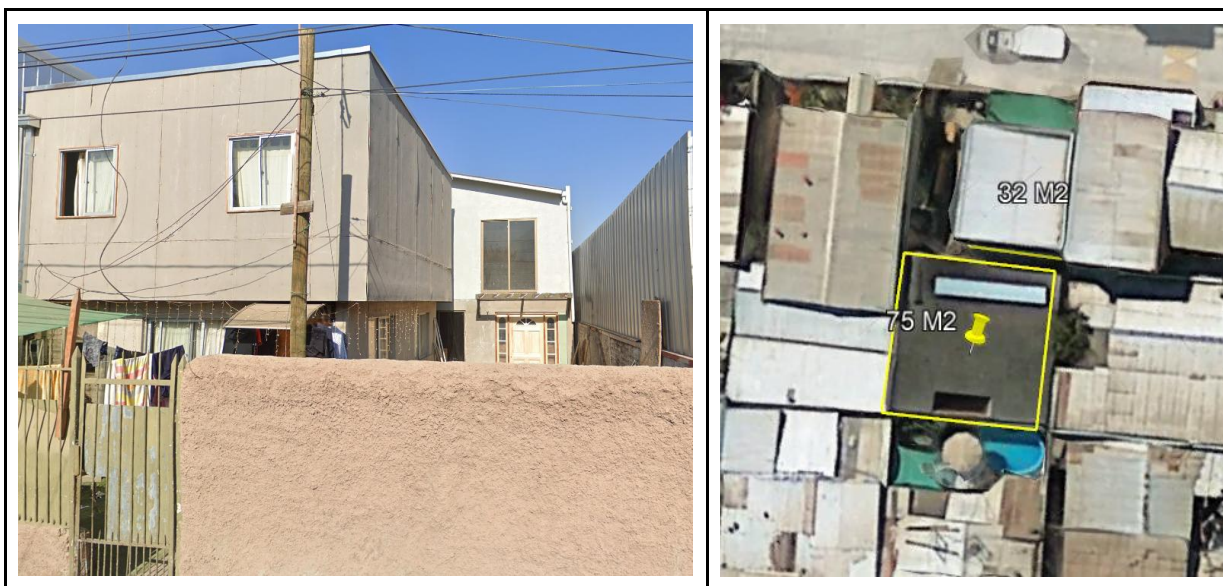
#### 4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

Según el **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** emitido por el **Servicio de Impuestos Internos (SII)** y actualizado al primer semestre del año 2025, el predio cuenta con una edificación registrada de **48,0 m<sup>2</sup> de superficie construida**, destinada exclusivamente a **uso habitacional**. Esta construcción figura con las siguientes características declaradas:

Año de Construcción	Material Predominante	Calidad Constructiva	Superficie (m <sup>2</sup> )
1974	Madera	Media inferior	48,0

Sin embargo, mediante **inspección visual indirecta**, a partir de imágenes satelitales recientes (Google Maps, abril 2025) y observación frontal en vía pública, se constata la existencia de **dos cuerpos constructivos** claramente diferenciables, con presencia de al menos **dos pisos habitables cada uno y ocupación mayor a la declarada oficialmente**.

- El volumen principal se emplaza en la parte posterior del predio y presenta una planta de aproximadamente **75 m<sup>2</sup>**, con desarrollo en dos niveles.
- El volumen secundario, en la franja anterior del predio, tiene una superficie estimada en **32 m<sup>2</sup> por planta**, también en dos niveles.



En conjunto, la **superficie construida efectiva estimada asciende a aproximadamente 214 m<sup>2</sup>**, distribuidos en **dos edificaciones independientes, ambas de 2 de dos pisos**, lo cual implica una **diferencia significativa respecto del registro fiscal**.

Ambas estructuras presentan terminaciones propias de **autoconstrucción progresiva**, con uso de **materiales livianos y cerramientos mixtos**, techumbre de planchas metálicas, y una morfología típica de sectores residenciales de **consolidación espontánea**. El acceso principal es directo desde **Pasaje Los Nísperos**, con cierre frontal en albañilería y portón metálico.

Estas condiciones reflejan un tipo de edificación frecuente en zonas de **baja densidad** y normativa **residencial restrictiva**, como lo es la **Zona ZH1**, donde el desarrollo constructivo suele exceder lo declarado por motivos de informalidad o falta de regularización edilicia.

## 5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

### 5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

El presente informe contempla la aplicación de una doble tasación del inmueble, correspondiente a dos fechas de referencia distintas: **noviembre de 2017**, fecha en que se celebró la compraventa cuestionada, y **abril de 2025**, fecha de emisión del presente informe.

Ambas valoraciones han sido desarrolladas bajo una **metodología común**, aplicando los mismos **criterios técnicos** con el fin de establecer una **comparación objetiva** de la evolución del **valor comercial** del inmueble. Para ello, se identificaron **muestras de mercado representativas** para cada período, asegurando **consistencia** en la aplicación de los **métodos de valoración del terreno y de las construcciones**.

Para la **valoración del terreno**, se aplicó el **método de comparación de mercado**, recurriendo al análisis de **compraventas recientes** de predios ubicados dentro de la comuna de **Huechuraba**. Dado que el entorno inmediato corresponde a un **sector residencial consolidado**, sin terrenos disponibles sin edificación, se seleccionaron predios **equivalentes** dentro de zonas urbanizadas con características similares en cuanto a **uso de suelo, normativa aplicable, accesibilidad y entorno físico**.

Las muestras utilizadas corresponden a **transacciones reales inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago** y fueron complementadas con información proveniente de **portales especializados del mercado inmobiliario**. La selección de comparables se realizó considerando criterios de **ubicación, superficie, condición urbanística, destino habitacional y coherencia normativa**, con el fin de sustentar técnicamente la estimación del **valor de suelo** en condiciones de **mercado representativas** para cada escenario.

Para la valorización de las construcciones, se aplicó el método de **costo de reposición depreciado**, el cual estima el valor actual de reconstrucción de cada volumen edificado, descontando la depreciación correspondiente según su antigüedad y vida útil restante. En este caso, la totalidad de las edificaciones presentes en el predio corresponde a construcciones ejecutadas en **madera y material liviano**, incluidas tanto la edificación originalmente declarada por el Servicio de Impuestos Internos como las ampliaciones observadas mediante análisis visual y cartografía satelital (Google Maps, abril 2025). Estas construcciones presentan características propias de **procesos de autoconstrucción progresiva**, con terminaciones básicas y uso de materiales de bajo estándar. Para su valoración, se ha utilizado un **valor unitario de costo de reposición de 5 UF/m<sup>2</sup>**, correspondiente a edificaciones de **calidad baja o estándar**

mínimo y/o sin terminaciones propias de sectores de consolidación informal o sin control técnico formal. Las valorizaciones específicas asociadas a cada componente constructivo se desarrollan en el capítulo correspondiente, aplicando criterios diferenciados de depreciación.



Este valor de costo de reposición se mantuvo constante en ambos escenarios, dado que la calidad constructiva observada. La **depreciación aplicada fue diferenciada para cada fecha**, considerando la antigüedad de las edificaciones, su estado de conservación aparente y su funcionalidad. Si bien la construcción presenta una antigüedad considerable y corresponde a edificaciones ejecutadas en **materia liviano**, se observan signos de uso habitual y mantenimiento básico, lo cual justifica la aplicación de **factores de depreciación moderados para la realidad observada en el escenario 2017**, y en menor grado de acuerdo al estándar del SII para el escenario 2025.

Adicionalmente, se estimó el **canon de arriendo** mediante el **modelo de perpetuidad**, calculando el **valor presente de los flujos futuros** sobre la base del **valor comercial del inmueble**. Para ello, se aplicó una **tasa de descuento anual del 4,5%**, coherente con el comportamiento del **mercado de renta residencial** en sectores consolidados similares dentro del área norte de la ciudad de Santiago.

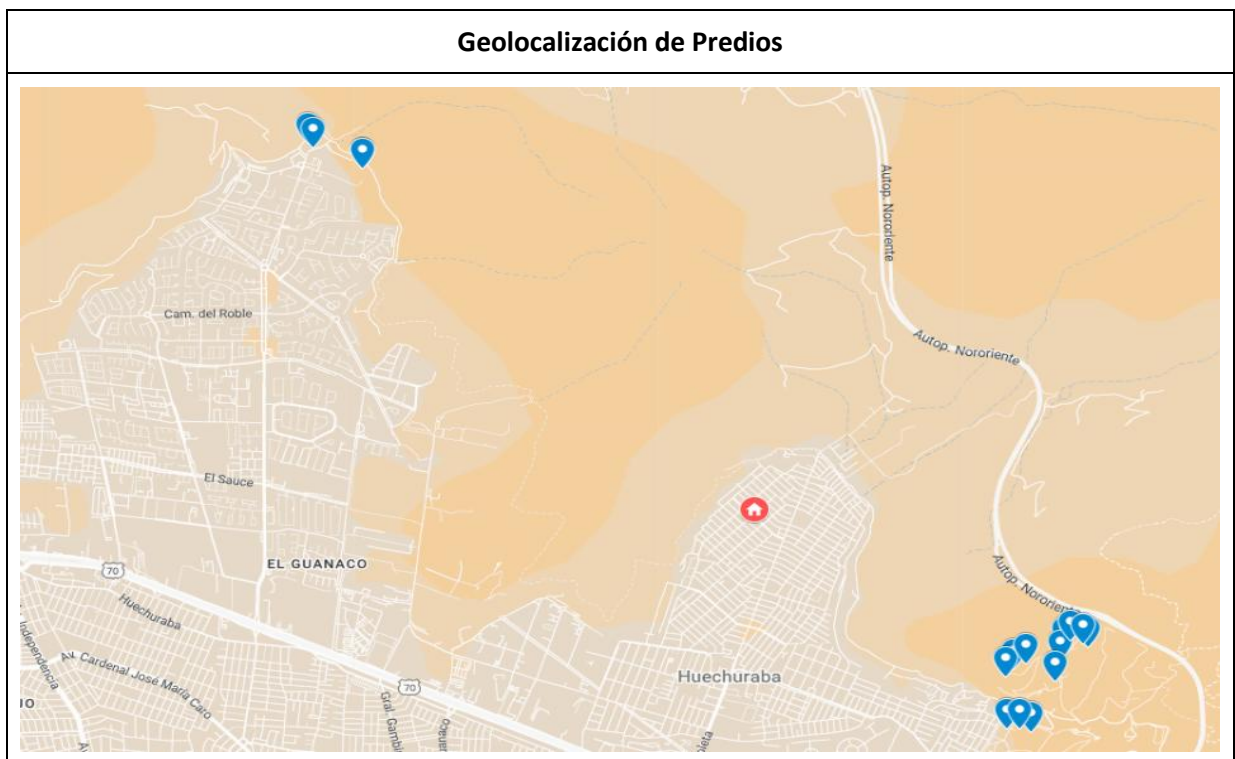
Finalmente, todas las metodologías de valoración empleadas en este informe han sido desarrolladas conforme a los lineamientos establecidos en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**.

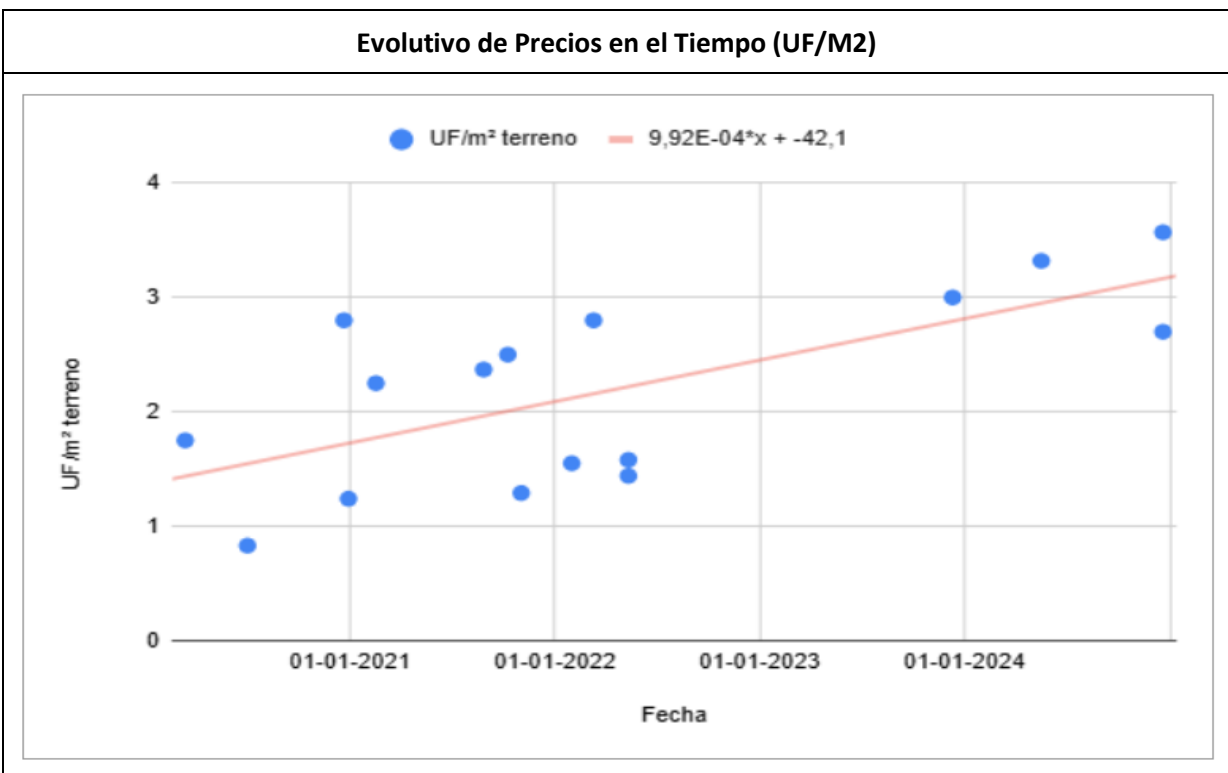
## 5.2 VALORACIÓN COMERCIAL.

### 5.2.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS.

A continuación, se presenta una **tabla con transacciones de compraventa de terrenos eriazos** ubicados en distintos sectores de la comuna de **Huechuraba**, utilizadas como **referencia para la valoración del predio en los escenarios correspondiente al año 2021 y 2025**. Los comparables seleccionados corresponden a **predios urbanos sin edificación**, emplazados en zonas con **características normativas y urbanísticas equivalentes** al sector del inmueble en estudio.

N°	Dirección	m <sup>2</sup> Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m <sup>2</sup> terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha
1	CAM INTERIOR 6667 MZB ST 2	2.200	3.855	110.000.000	1,75	Sitio Eriazo	3110—184	56.473.893	13-03-2020
2	CAM INTERIOR 6516 MZB LT 14	2.280	1.882	54.000.000	0,83	Sitio Eriazo	3110—196	58.527.490	02-07-2020
3	HIJ EL CARMEN LT 8 4	22.040	61.731	1.712.650.666	2,8	Sitio Eriazo	3130—208	1.613.609.845	21-12-2020
4	CAM INTERIOR 6501 LTA 18	6.552	8.156	237.112.945	1,24	Sitio Eriazo	3110—154	134.551.618	29-12-2020
5	CAM INTERIOR 6605 LT 20 A 1 B	2.081	4.677	136.568.213	2,25	Sitio Eriazo	3110—302	49.321.218	16-02-2021
6	CAM INTERIOR 6564 MZB LT 16	2.472	5.850	174.940.272	2,37	Sitio Eriazo	3110—198	63.456.120	27-08-2021
7	CAM INTERIOR 6605 LT 20 A 1 A	2.000	4.995	150.461.900	2,5	Sitio Eriazo	3110—301	47.401.459	09-10-2021
8	CAM INTERIOR 6668 MZA ST 8	2.814	3.618	110.000.000	1,29	Sitio Eriazo	3110—181	72.235.244	02-11-2021
9	CAM INTERIOR 6555 MZB ST 5	2.283	3.550	110.804.908	1,55	Sitio Eriazo	3110—187	58.604.499	31/01/2022
10	HIJ EL CARMEN LT 8 4	22.040	61.731	1.712.650.666	2,8	Sitio Eriazo	3130—208	1.613.609.845	11/03/2022
11	AV PEDRO FONTOVA 8088	2.033	3.214	102.000.000	1,58	Sitio Eriazo	5104—2	117.684.079	12/05/2022
12	AV PEDRO FONTOVA 8084	2.239	3.214	102.000.000	1,44	Sitio Eriazo	5104—1	162.010.976	12/05/2022
13	CAMINO INTERIOR 5937 LT 2	6.007	2.003	220.000.000	3	Sitio Eriazo	3113—2	69.267.884	11/12/2023
15	CAMINO LA PIRAMIDE 5765 LT- 2 A	21.414	71.025	2.653.116.147	3,32	Sitio Eriazo	3110—875	314.102.513	17/05/2024
16	CAMINO LA PIRAMIDE 5777 LOTE 3 A	11.609	41.416	1.589.938.290	3,57	Sitio Eriazo	3110—880	181.633.980	20/12/2024
17	CAMINO LA PIRAMIDE 5765 LT- 2 B	5.666	15.318	588.049.901	2,7	Sitio Eriazo	3110—876	88.650.024	20/12/2024





La muestra anterior evidencia una **tendencia al alza en los precios**, conformando una **línea de tendencia central** que será utilizada para estimar los valores correspondientes a **2021** y **2025**.

Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **2,36 UF/m²** para **abril de 2021** y de **3,33 UF/m²** para **abril de 2025**, determinados mediante **proyección lineal** sobre una muestra de compraventas representativas, utilizando un **modelo de regresión ajustado al comportamiento del mercado en dicho período**.

**5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2021**

A continuación, se presenta un **resumen técnico de los parámetros constructivos y factores de depreciación** aplicados en la valorización de las edificaciones existentes, correspondiente al escenario de tasación del año 2021.

Superficie Construida (m²)	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2017 (años)	Depreciación Aplicada
48	1976	Madera	30	sin data	80%

Para efectos de la presente valoración en este escenario, se considerará únicamente la información contenida en el certificado de avalúo detallado

### 5.2.3 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025

A continuación, se presenta un **resumen técnico de los parámetros constructivos y factores de depreciación** aplicados en la valoración de las edificaciones existentes, correspondiente al escenario de tasación del año 2025.

Superficie Construida (m <sup>2</sup> )	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2025 (años)	Depreciación Aplicada
214	2022	Madera	30	3	30%

Cabe señalar que la superficie construida estimada de **214 m<sup>2</sup>** fue determinada mediante **observación indirecta** a través de **imágenes satelitales** (Google Earth y Google Maps) y verificación visual externa en terreno. Se constató la existencia de **dos volúmenes habitacionales**, ambos de **dos pisos**, construidos en **material liviano y madera**, como se aprecia en la imagen correspondiente a **abril de 2025**.

Asimismo, el **factor de depreciación del 30%** se fundamenta en que la edificación presenta, según su apariencia visual externa, **falta de terminaciones constructivas, nivel de ejecución básico y acabados incompletos**, condiciones propias de **edificaciones autoconstruidas o no regularizadas**.



## **6. TASACIONES**

### **1) ESCENARIO MAYO 2021**

Para el **PREDIO ROL 3985-16**, ubicado en la comuna de **HUECHURABA**, con una superficie de **162 m<sup>2</sup>**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$11.295.526**, equivalentes a **382 UF**.

Para las **CONSTRUCCIÓN en TABIQUERÍA DE MADERA**, ubicadas en el **PREDIO ROL 3985-16**, con una superficie total de **48 m<sup>2</sup>**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$6.693.645**, equivalentes a **227 UF**.

En consecuencia, para la propiedad emplazada en el **PREDIO ROL 3985-16**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$17.989.171**, equivalentes a **609 UF**.

Para esta propiedad, el canon de arriendo mensual estimado asciende a \$69.728, equivalente a aproximadamente 2,28 UF. Este **bajo valor de renta** se fundamenta en el **estado de conservación y depreciación** de la edificación principal.

**NOTA:** Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la **Unidad de Fomento (UF) vigente al 13 mayo de 2021**, correspondiente a **\$29.544,69**.

### **2) ESCENARIO ABRIL 2025**

Para el **PREDIO ROL 3985-16**, ubicado en la comuna de **HUECHURABA**, con una superficie de **162 m<sup>2</sup>**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$20.882.764**, equivalentes a **534,6 UF**.

Para las **CONSTRUCCIONES en TABIQUERIA DE MADERA** ubicadas en el **PREDIO ROL 3985-16**, con una superficie total de **214 m<sup>2</sup>**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$58.515.490**, equivalentes a **1.498 UF**.

En consecuencia, para la propiedad emplazada en el **PREDIO ROL 3985-16**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$79.398.255**, equivalentes a **2.033 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$219.433**, lo que equivale aproximadamente a **5,6 UF**

**NOTA:** Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al **28 de abril de 2025**, correspondiente a **\$39.062,41**.

7. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.



**CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL**  
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna	:	HUECHURABA
Número de ROL de Avalúo	:	03985-00016
Dirección	:	LOS NISPEROS 916
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
<hr/>		
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>:\$</b>	<b>22.223.015</b>
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$	22.223.015
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:\$	0

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

**ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.**



## AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	LOS NISPEROS 916
COMUNA	HUECHURABA
UBICACION	Urbano
DESTINO	Habitacional
ROL	3985-16
AVALUO FISCAL	\$21,765,937
AVALUO EXENTO	\$21,765,937
AVALUO AFECTO	\$0
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	No paga contribuciones
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	162 Metros cuadrados

### DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	48 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1976
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

### DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	16
--------------	----

### DETALLE DE DESTINOS DE HUECHURABA

OFICINA	1,386
HABITACIONAL	27,811
CULTO	38
COMERCIO	505
ESTACIONAMIENTO	9,230
BODEGA Y ALMACENAJE	5,414
DEPORTE Y RECREACIÓN	27
EDUCACIÓN Y CULTURA	137
OTROS NO CONSIDERADOS	53
SITIO ERIAZO	335
INDUSTRIA	117
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	5
SALUD	7
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	11
HOTEL, MOTEL	1
AGRÍCOLA	55
AGROINDUSTRIAL	1

### ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.



## FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022

### IDENTIFICACIÓN DEL AH

**REGIÓN:** METROPOLITANA DE SANTIAGO  
**NOMBRE DE LA COMUNA:** HUECHURABA  
**CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:** H B B 16  
**TIPO DE EMPLAZAMIENTO:** URBANA  
 EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB016, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE HUECHURABA, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.  
**OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:**

### INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021	OBSERVACIONES
<input checked="" type="checkbox"/> PLANO REGULADOR METROPOLITANO	
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL	
<input checked="" type="checkbox"/> PLANO REGULADOR COMUNAL	
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR SECCIONAL	
<input type="checkbox"/> LÍMITE URBANO	
<input type="checkbox"/> LEY 21.078 DE 2018 (Artículo 28 quinquies)	
<input type="checkbox"/> SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)	

### CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA

*Note: Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.*

<b>FORMA</b> ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR <b>PREDIOS DE FORMA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <b>OBSERVACIONES</b>	<b>TOPOGRAFÍA</b> ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR <b>PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR
--	--

### RESTRICCIONES

AFECTO A EXPROPIACIÓN (Artículo 83° L.G.U.C.)  
 ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.)  
 ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL O ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (Artículo 2.1.18 O.G.U.C.)  
 CON LIMITACIÓN DE USO: ESPACIO PÚBLICO O ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Artículo 2.1.30. O.G.U.C.)  
 CON PROHIBICIÓN DE EDIFICAR (Artículo 60° L.G.U.C.)  
 DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA (Artículo 59° L.G.U.C.)  
 HUMEDALES (Artículo 60° L.G.U.C.)  
 SALDO PREDIAL (Artículo 1.1.2 O.G.U.C.)  
 ZONA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA (Artículo 76° L.G.U.C.)  
 ZONA DE EQUIPAMIENTO (Artículo 2.1.33. O.G.U.C.)  
 ZONA DE INFRAESTRUCTURA PELIGROSA (\*)  
 ZONA DE REMODELACIÓN (Artículo 72° L.G.U.C.)  
 ZONA DE RIESGO (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)  
 OTRA (indicar en observaciones)  
 SIN RESTRICCIONES  
**OBSERVACIONES**

## ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.



N° Certificado: 3195403

# Informe Situación de Inmueble

Santiago, 1 de Mayo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en LOS NISPEROS 916 de la comuna de HUECHURABA, Rol de Avalúo N° 03985-00016 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN** por SERVIU RM.

Se extiende el presente informe a solicitud **NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO**, para ser presentado en **2 JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO**.

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.

Oficina Virtual Internet  
Cajero Virtual Internet



Costo de la Solicitud: \$ 0  
Código de Transacción: 6C3AFBD0

Si el número del inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad desplegada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

Informe para el inmueble ubicado en LOS NISPEROS 916 de la comuna de HUECHURABA, Rol de Avalúo N° 03985-00016, emitido en:  
Santiago, 1 de Mayo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet  
N° Certificado: 3195403

ANEXO 5: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.

**DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ**

24 de Abril de 2025

**Datos generales**

Comuna	: HUECHURABA
Número de ROL de Avalúo	: 03985-00016
Dirección	: LOS NISPEROS 916
Ubicación	: URBANA
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL
Serie	: NO AGRÍCOLA

**Avalúos del bien raíz del PRIMER SEMESTRE DE 2025 para determinar las contribuciones**

Avalúo Total	\$	22.223.015
Avalúo exento de Impuesto	\$	22.223.015
Avalúo afecto a Impuesto	\$	0
Año de término de exención		

**Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE DE 2025**

Contribución neta	\$	0
Sobretasa sitios no edificados	\$	0
Adicional 0,025% Avalúo afecto	\$	0
Sobretasa del 0,275%	\$	0
Cuota de aseo municipal	\$	0
Contribución total	\$	0

**Avalúo total actualizado al 24-04-2025 \$ 22.223.015**

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

## ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO

**Fichas áreas homogéneas:** Corresponden a polígonos conformados por predios con características comunes tales como ubicación, uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento y densificación. (<https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/4324-4329.html>)

**Superficie Predial Mínima:** Se refiere a la extensión mínima que debe tener un bien para cumplir con las normativas legales y de planificación territorial establecidas por las autoridades competentes. Esta medida es crucial tanto en áreas urbanas como rurales y su aplicación puede variar dependiendo de la región y el tipo de uso del suelo.

**Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es un parámetro urbanístico que define la proporción del área de un bien que puede ser ocupada por una edificación. Este coeficiente se expresa, generalmente, como un porcentaje o una fracción y se utiliza para controlar y regular la densidad de construcción en una parcela de terreno específica, asegurando un desarrollo ordenado y sostenible.

**Coefficiente de Constructibilidad (C):** Es un parámetro urbanístico que indica la cantidad máxima de superficie construida que se permite en una parcela de terreno. Este coeficiente se expresa como una fracción o un número decimal y se utiliza para regular la densidad de edificación en una determinada zona, asegurando un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

**Sistema de Agrupamiento:** Es una normativa urbanística que regula la forma en que se disponen las edificaciones dentro de un lote o parcela. Este sistema define cómo deben agruparse las construcciones respecto a los límites del terreno, otras edificaciones, y las vías públicas, con el fin de asegurar un desarrollo urbano ordenado, estético y funcional.

**Adosamiento:** Es una técnica de construcción y planificación urbanística que se refiere a la disposición de dos o más edificaciones de manera que comparten una o más paredes comunes. Esta técnica se utiliza para optimizar el uso del terreno y reducir los costos de construcción y mantenimiento. En términos de planificación urbana, el adosamiento está regulado por normativas que definen cómo deben realizarse estas construcciones para asegurar un desarrollo ordenado y funcional.

**Altura Máxima de Edificación:** Es un parámetro urbanístico que establece la altura máxima permitida para las construcciones en una determinada zona o parcela de terreno. Este parámetro está regulado por normativas específicas que varían según el Plan Regulador Comunal (PRC) o las normativas urbanísticas de cada municipio en Chile.

**Densidad máxima:** Es un concepto fundamental en la planificación urbana que se refiere a la cantidad máxima de desarrollo o población permitida por unidad de área en una determinada zona o parcela de terreno. Este parámetro se utiliza para regular y controlar el crecimiento urbano, asegurando un uso eficiente del suelo y la provisión adecuada de infraestructuras y servicios públicos.

**Rasantes:** Se refiere a las líneas o perfiles que indican la altura y la inclinación de las superficies de terreno, calles, carreteras u otras infraestructuras. Estas líneas son utilizadas para determinar y diseñar la pendiente y el nivel de las vías, asegurando un adecuado drenaje de aguas pluviales y facilitando un tránsito seguro y eficiente.

**Distanciamiento:** El concepto de "distanciamiento" en el contexto de la urbanización en Chile abarca múltiples dimensiones que van desde la regulación de separaciones entre edificaciones hasta estrategias para promover la salud pública y la sostenibilidad urbana.

**Antejardín de edificación aislada y pareada:** Es una zona de terreno ubicada en la parte frontal de una edificación, tanto en el caso de edificaciones aisladas como pareadas. Esta área cumple varias funciones importantes en el entorno urbano y en la planificación arquitectónica y urbana.

**Antejardín de edificación continua:** Se refiere al espacio frontal disponible entre la fachada de un edificio y el límite del terreno o la línea de construcción hacia la calle o espacio público adyacente. Este concepto es relevante especialmente en áreas urbanas donde los edificios están alineados de manera continua a lo largo de una calle o vía principal.

**Destino del Bien Raíz:** Corresponde al uso predominante asignado por el SII al inmueble, según su naturaleza o función. Ejemplos incluyen:

- *Sitio eriazo:* Terreno sin edificaciones.
- *Habitacional:* Uso destinado a vivienda.
- *Otros no considerados:* Clasificación genérica utilizada cuando el destino no encuadra en ninguna categoría estándar.

**Ubicación (Urbana / Rural):** Categorización administrativa del inmueble, determinada por el SII, que puede diferir de la clasificación territorial establecida por los instrumentos de planificación urbana.

- *Urbana:* Se considera dentro del área urbana para efectos tributarios.
- *Rural:* Fuera del área urbana consolidada, normalmente en sectores agrícolas o de baja densidad.

**Avalúo Fiscal:** Valor tributario asignado al bien raíz por el SII para efectos de cálculo del impuesto territorial. Se divide en:

- *Avalúo exento:* Parte del valor que está liberada del pago de contribuciones.
- *Avalúo afecto:* Parte del valor sujeta al pago de contribuciones.

**Contribución Trimestral:** Importe que debe pagarse al SII en forma periódica (trimestral) por concepto de impuesto territorial, calculado sobre el avalúo afecto.

**Unidad Tasable:** Corresponde a una porción del inmueble registrada de forma independiente en el catastro fiscal. Un predio puede tener una o más unidades tasables.

**Superficie Total del Terreno:** Extensión física del predio, expresada en metros cuadrados, según la información catastral disponible.

**Superficie Construida:** Total de metros cuadrados edificados en el predio, registrados oficialmente en el SII. No siempre refleja la existencia de construcciones informales o no regularizadas.

**Materialidad y Calidad:** Características constructivas de las edificaciones registradas:

- *Materialidad:* Tipo principal de material (madera, albañilería, hormigón, etc.).
- *Calidad:* Estándar constructivo general, según criterios del SII (baja, media inferior, media, etc.).

**ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.**

Como Perito Tasador suscrito declaro:

- Estar registrado como Perito Tasador en la **Ilustre Corte de Apelaciones de SANTIAGO** en la especialidad **“Tasación de Bienes Raíces Agrícolas, Forestales, Urbanas y Derechos de Aprovechamiento de Aguas”**.
- Que el presente informe de tasación se ha elaborado con los antecedentes proporcionados por el solicitante y los recopilados a través de sistemas digitales de organismos públicos y privados, tal como se mencionó en el punto 2. Criterios, Normas Aplicadas, Certificados y Fuentes De Información.
- No tener ningún conflicto de interés ni de otro tipo, relacionado con el inmueble en estudio, que pudiese causar incompatibilidad en la prestación del servicio profesional concurrente.



**NIBALDO VALDÉS VELOSO**  
Perito Judicial - Tasador  
Ingeniero Civil Industrial  
Rut 11.485.248-1